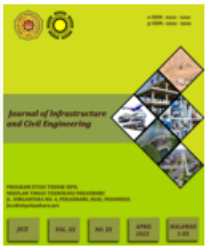
JICE - Journal of Infrastructure and Civil Engineering
Vol. 06, No. 3, (Nov, 2026),
Hal. 450-463

Diterima redaksi : 28 01 2026
Revisi terakhir : 15 11 2026
Diterbitkan online : 21 11 2026

JICE
JOURNAL OF INFRASTRUCTURE AND CIVIL ENGINEERING
Web: http://jice.sttp-yds.ac.id/index.php/jice/index
ISSN: 2809-5030 (online) 2809-5227 (print)



Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Kosong di Jalan Jenderal Basuki Rachmat, Jakarta Timur

Ikke Selviane[1*], Ryan Faza Prasetyo[2]

[1,2]*Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Trisakti, Jakarta, 11440, Indonesia*

[*]*ikkeselviane@gmail.com*

Abstrak

Pertumbuhan aktivitas ekonomi di Jakarta Timur meningkatkan kebutuhan akan pemanfaatan lahan secara optimal. Penelitian ini bertujuan menentukan alternatif penggunaan terbaik pada lahan kosong seluas 32.862 m^2 di Jalan Jenderal Basuki Rachmat dengan menggunakan metode *Highest and Best Use* (HBU). Analisis dilakukan melalui evaluasi aspek legal, fisik, dan finansial terhadap tiga alternatif pengembangan, yaitu ruko dua lantai, rumah susun, dan gudang penyimpanan. Kelayakan finansial dianalisis menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Return on Investment* (ROI), dan *Payback Period* (PP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh alternatif memenuhi aspek legal, memungkinkan untuk dikembangkan secara fisik, dan layak secara finansial. Namun, alternatif gudang penyimpanan memberikan kinerja terbaik dengan nilai NPV tertinggi, IRR sebesar 18,03% yang melebihi *Minimum Attrative Rate of Return* (MARR) sebesar 10%, ROI sebesar 155,67%, serta *Payback Period* tercepat, yaitu empat tahun. Dengan demikian, gudang penyimpanan merupakan alternatif pemanfaatan lahan yang paling optimal berdasarkan prinsip *Highest and Best Use*.

Kata Kunci: *Highest and Best Use, Lahan Kosong, Analisis Finansial*

1. Pendahuluan

Pertumbuhan aktivitas ekonomi dan mobilitas penduduk di Kota Administrasi Jakarta Timur meningkatkan kebutuhan terhadap pemanfaatan ruang secara optimal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DKI Jakarta Tahun 2024, Jakarta Timur merupakan wilayah dengan jumlah penduduk terbesar di Provinsi DKI Jakarta sehingga kebutuhan terhadap kawasan perdagangan, jasa, dan hunian terus mengalami peningkatan [1]. Kondisi tersebut menyebabkan ketersediaan lahan produktif semakin terbatas sehingga diperlukan strategi pemanfaatan lahan yang mampu menghasilkan nilai ekonomi secara optimal.

Salah satu lahan yang memiliki potensi untuk dikembangkan adalah lahan kosong milik swasta seluas 32.862 m^2 yang berlokasi di Jalan Jenderal Basuki Rachmat, Kecamatan Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur. Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta Tahun 2022, lokasi tersebut berada pada zona perdagangan dan jasa sehingga memiliki peluang untuk dikembangkan menjadi berbagai fungsi komersial [2].

https://doi.org/10.35583/jice.v6i3.153

Penetuan jenis pemanfaatan lahan memerlukan suatu metode yang mampu mempertimbangkan aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas lahan. Salah satu metode yang banyak digunakan adalah *Highest and Best Use* (HBU). Menurut Defira dan Utomo [3], konsep HBU merupakan pendekatan untuk menentukan penggunaan lahan yang memenuhi aspek legal, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, serta mampu menghasilkan nilai ekonomi tertinggi. Berbagai penelitian sebelumnya juga menunjukkan bahwa metode HBU efektif diterapkan pada pengembangan kawasan perkotaan [4] – [6].

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alternatif pemanfaatan lahan kosong melalui pendekatan *Highest and Best Use* sehingga diperolah alternatif pengembangan yang memberikan nilai ekonomi paling optimal berdasarkan aspek legal, fisik, dan finansial.



Sumber: Google Earth

Gambar 1. Lokasi Lahan Kosong di Jalan Jenderal Basuki Rachmat

2. Metodologi

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantatif dengan metode deskriptif. Tahapan penelitian diawali dengan studi literatur mengenai konsep *Highest and Best Use*, analisis kelayakan investasi, serta regulasi tata ruang yang berlaku. Selanjutnya dilakukan pengumpulan data primer melalui observasi lapangan dan wawancara dengan pihak pengelola lahan serta instansi terkait. Data sekunder diperolah dari dokumen RDTR DKI Jakarta Tahun 2022, Badan Pusat Statistik, literatur ilmiah, serta berbagai regulasi yang mendukung penelitian.

Tahap berikutnya adalah analisis aspek legal untuk mengidentifikasi kesesuaian fungsi lahan berdasarkan ketentuan zonasi. Analisis fisik dilakukan dengan mengevaluasi luas lahan, bentuk, topografi, aksesbilitas, serta kondisi lingkungan sekitar. Selanjutnya dilakukan analisis finansial terhadap tiga alternatif pengembagan, yaitu ruko dua lantai, rumah susun, dan gudang penyimpanan.

Kelayakan finansial dianalisis menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Return on Investment* (ROI), dan *Payback Period* (PP). Nilai *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) ditetapkan sebesar 10% sebagai tingkat diskonto. Hasil dari seluruh tahapan analisis kemudian dibandingkan untuk menentukan alternatif penggunaan lahan yang memenuhi prinsip *Highest and Best Use*.

***Net Present Value* (NPV):**

Nilai NPV digunakan untuk mengetahui selisih antara nilai kini seluruh arus kas masuk dengan investasi awal. Suatu proyek dinyatakan layak apabila nilai NPV lebih besar dari nol.

$$NPV = \sum_{t=1}^{n} \frac{CFt}{(1+r)^t} - I_0$$

dengan: CFt = Arus kas tahun ke-t
r = Tingkat diskonto
I_0 = Investasi awal
t = Tahun ke-t

***Payback Period* (PP):**

Payback Period digunakan untuk mengetahui waktu yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal.

$$Payback\ Period = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1\ tahun$$

dengan: n = Tahun terakhir sebelum investasi kembali
a = 0
b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n
c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-(n+1)

***Return on Investment* (ROI):**

ROI digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan terhadap investasi yang dikeluarkan.

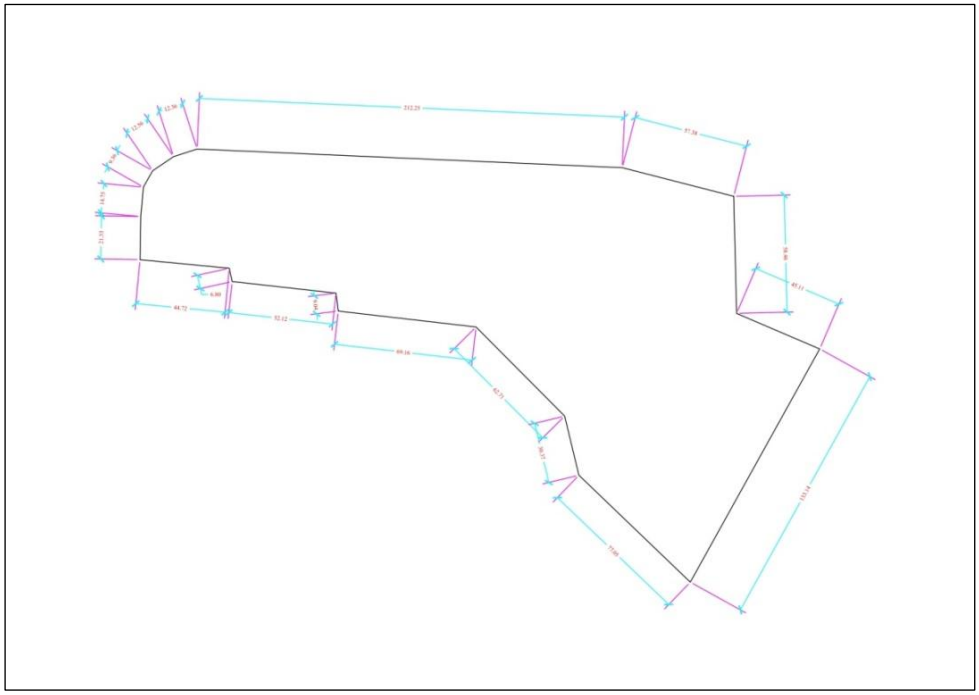
$$ROI = \frac{Total\ Keuntungan\ Bersih}{Investasi\ Awal} \times 100\%$$

Kelayakan investasi ditentukan berdasarkan nilai NPV > 0, IRR > MARR, ROI tertinggi, dan *Payback Period* tercepat.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Hasil Analisis Aspek Legal

Zonasi K-2 memungkinkan penggunaan untuk fungsi komersial dengan ketentuan teknis: KDB maksimal 55%, KLB maksimal 4, KDH minimal 20%, dan tinggi bangunan maksimal 8 lantai [5]. Seluruh alternatif memenuhi ketentuan ini. Berdasarkan peraturan, pembangunan gudang dan ruko lebih fleksibel dalam izin usaha dibandingkan rumah susun yang memerlukan izin tambahan dari Dinas Perumahan.



Sumber: Olahan Penulis, 2025

Gambar 1. Ukuran luas tapak

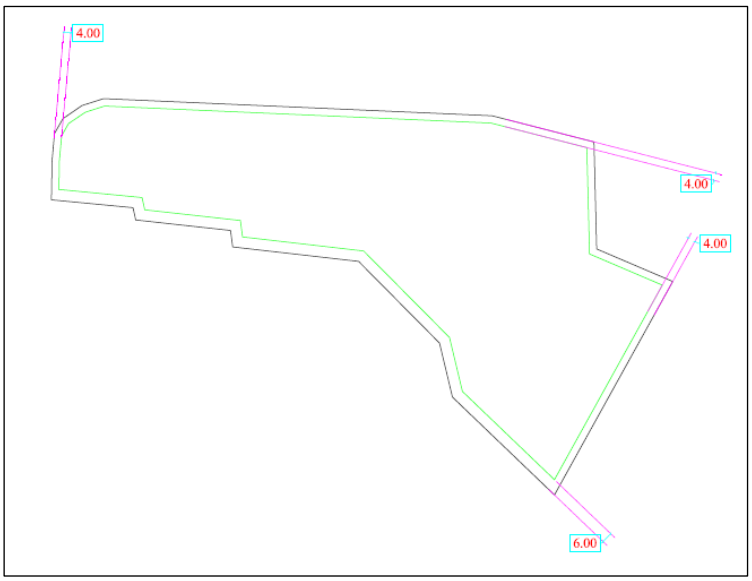
3.2 Hasil Analisis Aspek Fisik

Hasil survei lapangan menunjukkan bahwa lahan memiliki luas memadai 32.862 m^2 dengan akses langsung ke Jalan Jenderal Basuki Rachmat, dekat dengan jalur Transjakarta dan fasilitas umum Pasar Gembrong, Mall@Bassura, SDN Cipinang Besar Selatan. Kondisi topografi datar memudahkan proses konstruksi. Dari sisi lingkungan, kawasan sekitar didominasi fungsi campuran perdagangan dan jasa, sehingga pengembangan gudang atau ruko akan lebih selaras dengan konteks ruang sekitar.

3.3 Pemilihan Alternatif

Setelah menyelesaikan analisis terhadap aspek legal dan aspek fisik, dilakukan wawancara dengan pihak Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertahanan serta pihak Kelurahan Cipinang Besar Selatan guna memperoleh informasi yang diperlukan dalam proses penilaian properti yang akan di kembangkan. Properti tersebut yaitu:

a. Ruko
   a) Lahan sebelum dikurang gsb = 32.862 m^2
   b) Lahan dikurang gsb (dari pergub 135 tahun 2019) menjadi sebesar = 28.517,6897m^2



Sumber: Olahan Penulis, 2025

Gambar 2. Ukuran GSB Ruko

c) KDB = 55%
(0,55 × 28517,6897) = 15.684,72934 m²

$$\frac{Luas\ Lantai\ Dasar}{Luas\ Seluruh\ Lahan} = \frac{15684{,}72934}{32862} = 0{,}4772 = 47{,}72\% < 55\%$$

d) KLB = 4,5%
(0,045 × 32862) = 1478,79 m²

$$Luas\ Lahan \times KLB\ (\%) = 32862 \times 4{,}5 = 147879\ m^2$$

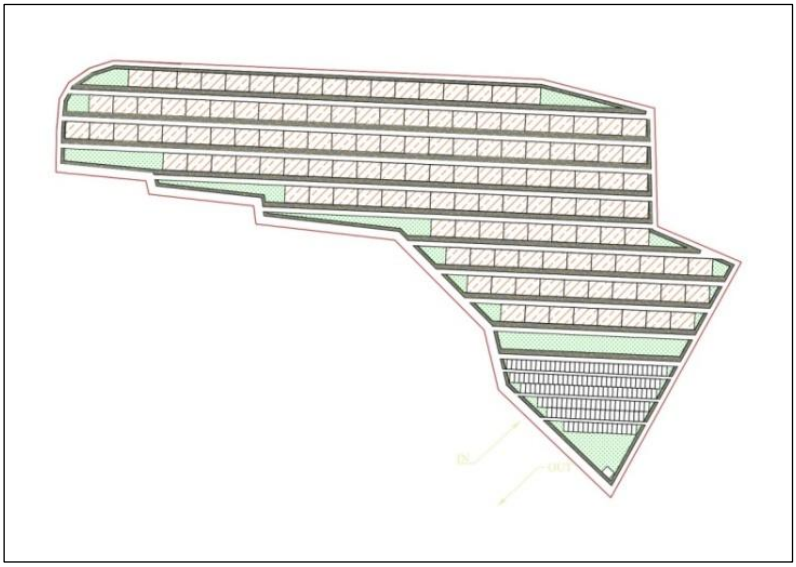
e) Jumlah maksimum lantai yang dapat dibangun, dengan rumus:

$$\frac{Luas\ Lantai\ Bangunan\ Maksimum}{Luas\ Dasar\ Bangunan\ Maksimum} = \frac{147879}{28517{,}6897} = 5{,}1855 \approx 5\ lantai$$

f) Luas total lantai bangunan yang direncanakan, dengan rumus:
Luas total lantai = Luas Dasar Bangunan × Jumlah Lantai
= 15684,72934 × 5 = 78423,6467 m²
= 15684,72934 × 2 = 31369,45868 m²

g) Luas lahan sisa yang masih dapat dimanfaatkan diperoleh dari selisih antara luas total lahan dengan luas dasar bangunan, yaitu:
Luas lahan sisa = 32862 – 28517,6897 = 4344,3103 m²
Jadi, koefisien dasar bangunan hijau, yaitu:

$$KDH = \frac{Luas\ lahan\ tidak\ terbangun}{Luas\ total\ lahan} = \frac{4344{,}3103}{32862} = 0{,}1321 \approx 13{,}2 < 20\%$$



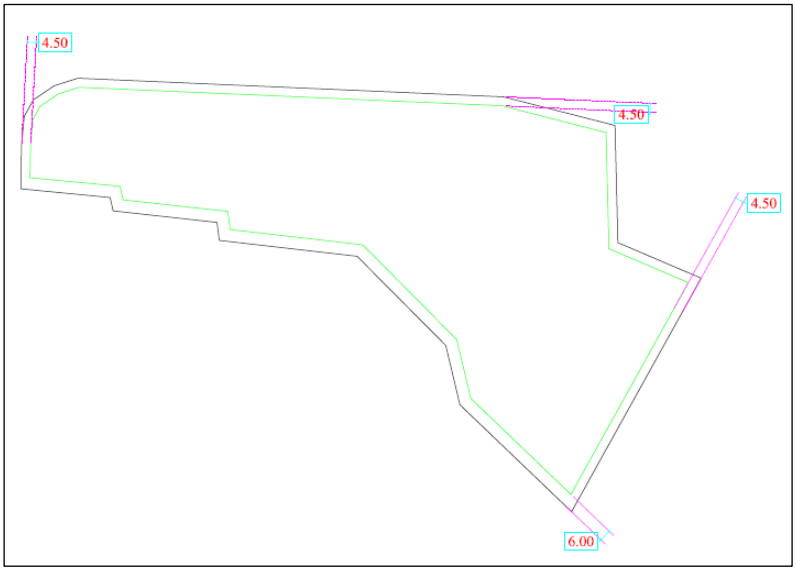
Sumber: Olahan Penulis, 2025

Gambar 3. Denah Ruko

b. Rusun

a) Lahan sebelum dikurang gsb = 32.862 m²

b) Lahan dikurang gsb (dari pergub 135 tahun 2019) menjadi sebesar = 28.244,8087 m²



Sumber: Olahan Penulis, 2025

Gambar 4. Ukuran GSB Rusun

c) KDB = 55%

1) $(0{,}55 \times 28244{,}8087) = 15534{,}64479\ m^2$

2) $\frac{Luas\ Lantai\ Dasar}{Luas\ Seluruh\ Lahan} = \frac{15534{,}64479}{32862} = 0{,}4727 = 47{,}27\% < 55\%$

d) KLB = 4,5%

$(0{,}045 \times 32862) = 1.478{,}79\ m^2$

$$Luas\ Lahan\ \times KLB\ (\%) = 32.862\ \times 4{,}5 = 147.879\ m^2$$

e) Jumlah maksimum lantai yang dapat dibangun, dengan rumus:

$$\frac{Luas\ Lantai\ Bangunan\ Maksimum}{Luas\ Dasar\ Bangunan\ Maksimum} = \frac{147879}{28244{,}8087} = 5{,}23\ \approx 5\ lantai$$

f) Luas total lantai bangunan yang direncanakan, dengan rumus:

Luas total lantai = Luas Dasar Bangunan × Jumlah Lantai

$= 15.534{,}64479 \times 5 = 7.767{,}22395\ m^2$

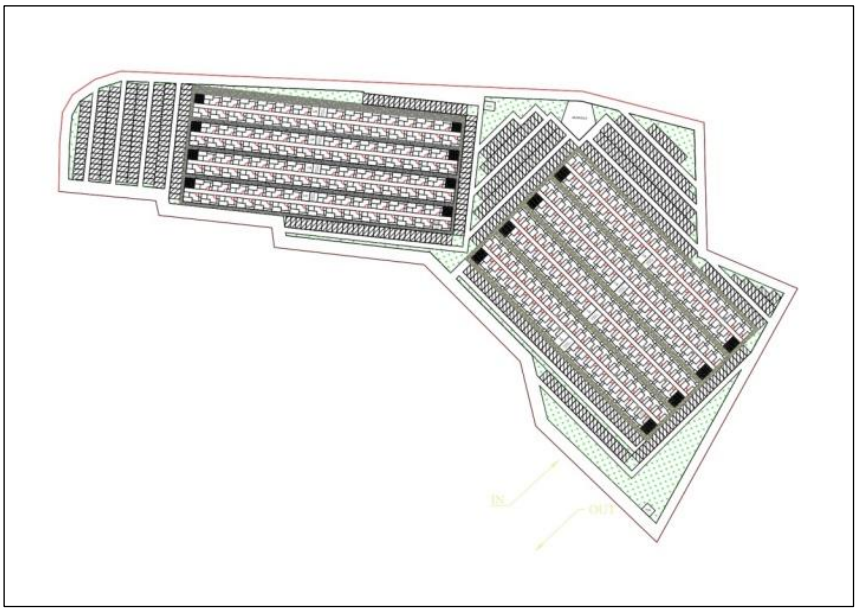
g) Luas lahan sisa yang masih dapat dimanfaatkan diperoleh dari selisih antara luas total lahan dengan luas dasar bangunan, yaitu:

Luas lahan sisa = 32.862 – 28.244,8087 = 4.617,1913 m^2

Jadi, koefisien dasar bangunan hijau, yaitu:

$$KDH = \frac{Luas\ lahan\ tidak\ terbangun}{Luas\ total\ lahan} = \frac{4617{,}1913}{32862}$$

$$= 0{,}1405\ \approx 14{,}0\%\ < 20\%$$



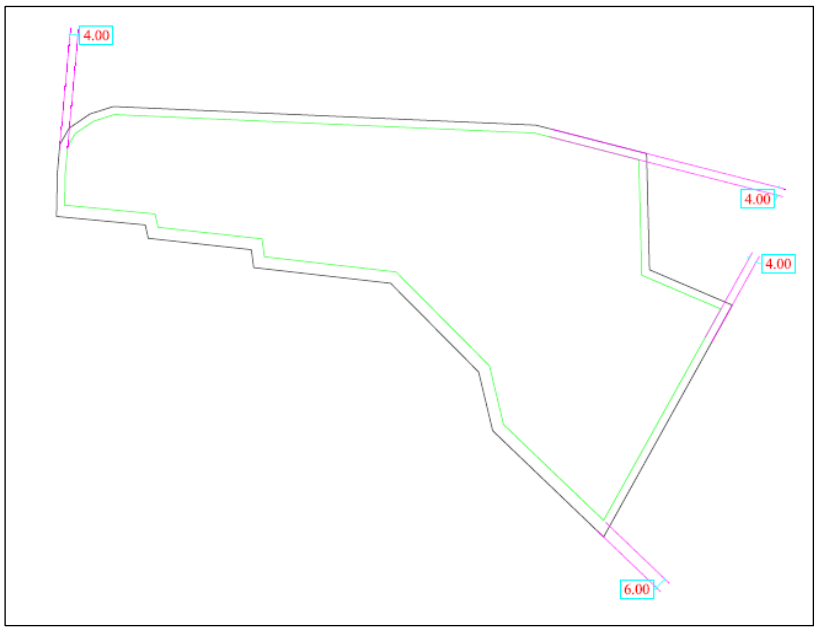
Sumber: Olahan Penulis, 2025

Gambar 5. Denah Rusun

c. Gudang Penyimpanan

a) Lahan sebelum dikurang gsb = 32.862 m^2

b) Lahan dikurang gsb (dari pergub 135 tahun 2019) menjadi sebesar = 28.517,6897m^2



Sumber: Olahan Penulis, 2025

Gambar 6. Ukuran GSB Gudang

c) KDB = 55%

(0,55 × 28517,6897) = 15.684,72934 m²

$$\frac{Luas\ Lantai\ Dasar}{Luas\ Seluruh\ Lahan} = \frac{15.684,72934}{32.862} = 0,4772 = 47,72\% < 55\%$$

d) KLB = 4,5%

(0,045 × 32862) = 1478,79 m²

$$Luas\ Lahan \times KLB\ (\%) = 32.862 \times 4,5 = 147.879\ m^2$$

e) Jumlah maksimum lantai yang dapat dibangun, dengan rumus:

$$\frac{Luas\ Lantai\ Bangunan\ Maksimum}{Luas\ Dasar\ Bangunan\ Maksimum} = \frac{14.7879}{28.517,6897} = 5,1855 \approx 5\ lantai$$

f) Luas total lantai bangunan yang direncanakan, dengan rumus:

Luas total lantai = Luas Dasar Bangunan × Jumlah Lantai

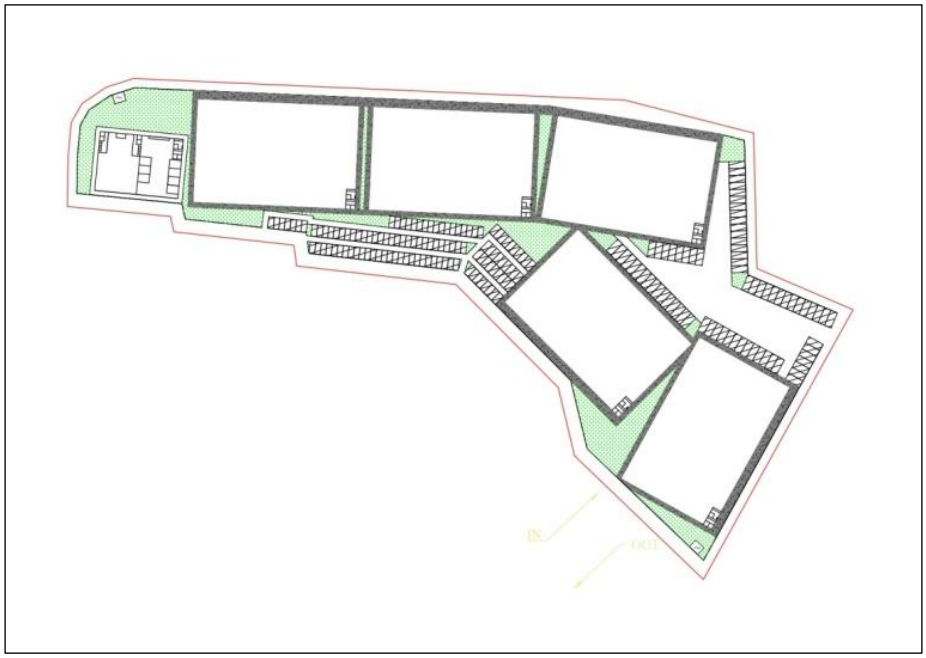
= 15.684,72934 × 1 = 15.684,72934 m²

g) Luas lahan sisa yang dapat dimanfaatkan diperoleh dari selisih antara luas lahan dengan luas dasar bangunan, yaitu:

Luas lahan sisa = 32.862 – 28.517,6897 = 4.344,3103 m²

Jadi, koefisien dasar bangunan hijau, yaitu:

$$KDH = \frac{Luas\ lahan\ tidak\ terbangun}{Luas\ total\ lahan} = \frac{4344,3103}{32862} = 0,1321 \approx 13,21\ \% < 20\%$$



Sumber: Olahan Penulis, 2025

Gambar 7. Denah gudang penyimpanan

3.4 Hasil Analisis Aspek Finansial

Dalam pembangunan properti ruko, rumah susun, dan gudang penyimpanan dibutuhkan analisis harga pasar terhadap data pembanding yang sebanding sebagai cerminan pasar, sehingga ruko, rumah susun dan gudang penyimpanan yang dibangun akan sesuai kondisi harga pasar.

Estimasi biaya pembangunan Ruko:

Tabel 1. Biaya Investasi Ruko

Biaya Investasi Ruko	Luas Lahan (m^2)	Estimasi Harga Lahan/m^2	Harga Bangun
Lahan Ruko	15.684.72	Rp. 6.896.611,63	Rp. 108.171.486.793,31
Lahan Parkir	1.296	Rp. 20.288,51	Rp. 26.293.904,14
Lahan RTH	3.136.94	Rp. 482.900,00	Rp. 1.514.831.223,40
Lahan Jalan	12.769.93	Rp. 1.152.742,96	Rp. 14.720.450.913,02
Total Biaya Investasi			**Rp. 124.433.062.833,87**

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Dalam menentukan harga lahan per m^2 kontraktor didapat dari analisis rancangan biaya pembangunan ruko dua lantai dari jurnal [14].

Tabel 2. *Cash In* Ruko

***Cash In* Ruko**	**Tahun Ke -1 (Rp)**	**Tahun Ke -2 (Rp)**	**Tahun Ke -3 (Rp)**
Harga Sewa	Rp. 1.071.000.000,00	Rp. 1.178.100.000,00	Rp. 1.295.910.000,00
Harga Jual	Rp. 26.400.000.000,00	Rp. 29.040.000.000,00	Rp. 31.944.000.000,00
IPL	Rp. 388.800.000,00	Rp. 427.680.000,00	Rp. 470.488.000,00
Parkir	Rp. 101.472.000,00	Rp. 111.619.200,00	Rp. 122.781.120,00

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Pendapatan sewa ruko berdasarkan pendekatan data pasar sewa Ruko 2 Lantai di Cipinang, Jakarta Timur. Diasumsikan 80% terjual dan 20% hunian tersewa, dengan estimasi tersewa 21unit dan 87unit terjual. Berdasarkan jurnal (Sukarni Novita Sari, 2024) pendekatan harga pasar ruko dua lantai sejenis, biaya IPL Rp. 300.000/unit. Selanjutnya, pendapatan parkir mengikuti Peraturan Gubernur No. 31 Tahun 2017, dengan tarif parkir mobil sebesar Rp. 5.000,00 dan tarif parkir motor Rp. 2.000,00.

Tabel 3. *Cash Out* Ruko

***Cash Out* Ruko**	**Tahun Ke -0 (Rp)**	**Tahun Ke -1 (Rp)**	**Tahun Ke -2 (Rp)**
Biaya Pembangunan	Rp. 124.433.062.833,87	-	-
Biaya Operasional	-	Rp. 1.085.837.452,80	Rp. 1.194.421.198,08

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Biaya operasional didapat dari biaya penggunaan listrik, biaya penggunaan air, gaji petugas dan seragam petugas, pajak bumi dan bangunan, biaya pemeliharaan gedung dan biaya tambahan.

Tabel 4. Biaya Investasi Rusun

Biaya Investasi Rusun	**Luas Lahan (m^2)**	**Estimasi Harga Lahan/m^2**	**Harga Bangun**
Lahan Rusun	15.534,64	Rp. 5.719.431,18	Rp. 88.849.331.726,59
Lahan Parkir	6.432	Rp. 20.288,51	Rp. 130.495.672,41
Lahan RTH	3.114,99	Rp. 482.900,00	Rp. 1.504.231.568,40
Lahan Jalan	7.519,85	Rp. 1.152.742,96	Rp. 8.668.463.583,30
Lahan Musola	194,82	Rp. 2.529.303,57	Rp. 492.776.121,05
Total Biaya Investasi			**Rp. 99.645.298.671,74**

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Dalam menentukan harga lahan per m^2 kontraktor didapat dari analisis rancangan biaya pembangunan *apartement* dari jurnal (Achmad Naufal Hidayatullah, 2024), (Perwita Mas Imbang, 2023), (Pria Andhira Perdana, 2024). Pendapatan sewa rusun berdasarkan pendekatan data pasar sewa *Apartement* Bassura City di Cipinang, Jakarta Timur (tabel 5). Diasumsikan 80% terjual dan 20% hunian tersewa, dengan estimasi tersewa 108unit dan428 unit terjual. Pendekatan harga pasar rusun sejenis, biaya IPL Rp. 200.000/unit. Selanjutnya, pendapatan parkir mengikuti Peraturan Gubernur No. 31 Tahun 2017, dengan tarif parkir mobil sebesar Rp. 5.000,00 dan tarif parkir motor Rp. 2.000,00.

Tabel 5. *Cash In* Rusun

***Cash In* Rusun**	**Tahun Ke -1 (Rp)**	**Tahun Ke -2 (Rp)**	**Tahun Ke -3 (Rp)**
Harga Sewa	Rp. 3.780.000.000,00	Rp. 4.158.000.000,00	Rp. 4.573.800.000,00
Harga Jual	Rp. 17.441.000.000,00	Rp. 19.185.100.000,00	Rp. 21.103.610.000,00
IPL	Rp. 1.286.400.000,00	Rp. 1.415.040.000,00	Rp. 1.556.544.000,00
Parkir	Rp. 372.960.000,00	Rp. 410.256.000,00	Rp. 451.281.600,00

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Tabel 6 *Cash Out* Rusun

***Cash Out* Rusun**	**Tahun Ke -0 (Rp)**	**Tahun Ke -1 (Rp)**	**Tahun Ke -2 (Rp)**
Biaya Pembangunan	Rp. 99.645.298.671,74	-	-
Biaya Operasional	-	Rp. 1.607.373.100,84	Rp. 1.768.110.410,92

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Biaya operasional didapat dari biaya penggunaan listrik, biaya penggunaan air, gaji petugas dan seragam petugas, pajak bumi dan bangunan, biaya pemeliharaan gedung dan biaya tambahan.

Tabel 7. Biaya Investasi Gudang

Biaya Investasi Gudang	**Luas Lahan (m^2)**	**Estimasi Harga Lahan Per m^2 (Rp)**	**Harga Bangun (Rp)**
Lahan Ruko	15684.72 m^2	Rp. 4.930.171,55	Rp. 77.328.406.360,16
Lahan Parkir	2884 m^2	Rp. 20.288,51	Rp. 58.512.052,12
Lahan RTH	3273.38 m^2	Rp. 482.900,00	Rp. 1.580.781.968,62
Lahan Jalan	6785.26 m^2	Rp. 1.152.742,96	Rp. 7.821.664.831,35
Lahan Kantin	460.40 m^2	Rp. 2.529.303,57	Rp. 1.164.494.146,52
Lahan Musola	460.40 m^2	Rp. 172.555,00	Rp. 79.444.511,81
Total Biaya Investasi			Rp. 88.033.240.870,58

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Dalam menentukan harga lahan per m^2 kontraktor didapat dari analisis rancangan biaya pembangunan gudang dari jurnal (Risma Apdeni, 2022), (Fitrianto Supramono, 2024), (Sofwan Hadi, 2024).

Tabel 8 *Cash In* Gudang

***Cash In* Gudang**	**Tahun Ke -1 (Rp)**	**Tahun Ke -2 (Rp)**	**Tahun Ke -3 (Rp)**
Harga Sewa	Rp. 3.575.199.600,00	Rp. 3.932.719.560,00	Rp. 4.325.991.516,00
Harga Jual	Rp. 20.000.000.000,00	Rp. 22.000.000.000,00	Rp. 24.200.000.000,00
IPL	Rp. 12.000.000,00	Rp. 13.200.000,00	Rp. 14.520.000,00
Parkir	Rp. 127.008.000,00	Rp. 139.708.800,00	Rp. 153.679.680,00

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Pendapatan sewa gudang berdasarkan pendekatan data pasar sewa Gudang di Cawang, Jakarta Timur. Diasumsikan 80% terjual dan 20% hunian tersewa, dengan estimasi tersewa 1 unit dan 4unit terjual. Pendekatan harga pasar gudang sejenis, biaya IPL Rp. 200.000/unit. Selanjutnya,

pendapatan parkir mengikuti Peraturan Gubernur No. 31 Tahun 2017, dengan tarif parkir mobil sebesar Rp. 5.000,00 dan tarif parkir motor Rp. 2.000,00.

Tabel 9. *Cash Out* Gudang

***Cash Out* Gudang**	**Tahun Ke -0 (Rp)**	**Tahun Ke -1 (Rp)**	**Tahun Ke -2 (Rp)**
Biaya Pembangunan	Rp. 88.033.240.870,58	-	-
Biaya Operasional	-	Rp. 939.108.053,75	Rp. 1.033.018.859,12

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Biaya operasional didapat dari biaya penggunaan listrik, biaya penggunaan air, gaji petugas dan seragam petugas, pajak bumi dan bangunan, biaya pemeliharaan gedung dan biaya tambahan.

Hasil perhitungan kelayakan untuk ketiga pembangunan alternatif:

Tabel 10. Hasil Biaya 3 Pembangunan Alternatif

Pembangunan Alternatif	**Biaya Investasi (Rp)**	**Cash In Tahun Ke-1 (Rp)**	**Cash Out Tahun Ke-1 (Rp)**
Ruko	Rp. 124.433.062.833,87	Rp. 27.961.272.000,00	Rp. 1.085.837.452,80
Rusun	Rp. 99.645.298.671,74	Rp. 22.880.360.000,00	Rp. 1.607.373.100,84
Gudang Penyimpanan	Rp. 88.033.240.870,58	Rp. 23.714.207.600,00	Rp. 939.108.053,75

(Sumber: Hasil analisis, 2025)

Tabel 11 Perbandingan Rasio Keuangan

Pembangunan Alternatif	**Payback Period**	**Return On Investment (%)**
Ruko	Tahun Ke-6	103,27%
Rusun	Tahun Ke-5	142,52%
Gudang Penyimpanan	Tahun Ke-4	155,67%

(Sumber : Data Olahan Penulis, 2025)

Hasil menunjukkan bahwa semua alternatif memenuhi kriteria kelayakan finansial (NPV>0). Namun gudang penyimpanan memberikan kinerja terbaik di semua indikator. Periode pengembalian modal (*Payback Period*) empat tahun menjadi keunggulan kompetitif utama dibanding alternatif lainnya.

3.5 Pembahasan

Hasil Penelitian mendukung teori HBU yang dikemukakan oleh Defira dan Utomo (2023), bahwa penggunaan lahan yang optimal adalah yang memberikan nilai produktivitas tertinggi dengan risiko minimum [6]. Selain secara finansial menguntungkan, gudang juga sesuai dengan karakteristik kawasan perdagangan dan mendukung rantai pasok logistik di Jakarta Timur. Dari perspektif pemerintah daerah, pengembangan gudang berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui retribusi bangunan dan izin usaha. Bagi masyarakat sekitar, proyek ini dapat menciptakan lapangan kerja baru dan menghidupkan aktivitas ekonomi lokal.

4. Kesimpulan

Analisis *Highest and Best Use* (HBU) terhadap lahan kosong milik Perusahaan Swasta di Jalan Jenderal Basuki Rachmat menghasilkan kesimpulan bahwa:

a. Berdasarkan aspek legal, lokasi termasuk dalam zona perdagangan dan jasa (K-2) sesuai RDTR DKI Jakarta 2022, sehingga ketiga alternatif layak secara hukum.
b. Berdasarkan aspek fisik, lahan strategis dan memenuhi kriteria pembangunan untuk fungsi komersial.
c. Berdasarkan aspek finansial, alternatif gudang penyimpanan memberikan hasil terbaik dengan *Payback Period* 4 tahun, IRR 18,03%, dan ROI 155,67%.

Secara Keseluruhan, gudang penyimpanan adalah penggunaan lahan paling optimal sesuai prinsip HBU. Penerapan metode ini terbukti membantu pengambilan keputusan strategis dalam perencanaan tata ruang dan investasi properti di wilayah perkotaan.

Daftar Pustaka

[1] Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, *Statistik Kependudukan Provinsi DKI Jakarta 2024*, Jakarta: BPS, 2024.

[2] Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, *Pergub No. 31 Tahun 2022 tentang RDTR DKI Jakarta,* Jakarta, 2022.

[3] Defira, F., & Utomo, R., "Analisis Highest and Best Use pada Lahan Kosong di Jalan Karangsuci Cilacap," *Jurnal Teknik Sipil Indonesia,* vol. 12, no.1, pp. 45-54, 2023.

[4] Wijaya, B., & Santoso, M., "Implementasi Konsep HBU pada Kawasan Komersial," *Jurnal Teknik Sipil dan Manajemen Konstruksi,* vol. 6, no.3, pp. 101-112, 2021.

[5] Setiawan, D., & Rahman, T., "Evaluasi Penerapan HBU dalam Optimalisasi Lahan Perkotaan," *Jurnal Rekayasa Infrastruktur dan Lingkungan,* vol. 9, no. 2, pp. 115-128, 2024.

[6] Herdika, A., et al., "Optimalisasi Lahan Kosong dengan Pendekatan HBU di Malang," *Jurnal Arsitektur dan Ekonomi Bangunan,* vol. 8, no.1, pp. 32- 44, 2022.

[7] Kementrian ATR/BPN, *Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Properti dan Pemanfaatan Ruang,* Jakarta, 2021.

[8] BPAD Provinsi DKI Jakarta, *Laporan Pengelolaan Barang Milik Daerah 2025,* Jakarta, 2025.

[9] Firdaus, F., Choiriyah, S., & Pratana, F., "Analisis HBU pada Jalan Dr. Ir. Soekarno (MERR) Surabaya," *Jurnal Infrastruktur dan Tata Ruang,* vol. 5, no. 2, pp. 67-79, 2021.

[10] Defira, F., & Setiawan, D., "Evaluasi Finansial Properti Perkotaan dengan Pendekatan HBU," *Jurnal Infrastruktur Kota,* vol. 7, no. 4, pp. 188-197, 2023.

[11] Semarang, A. D. K., & Pemuda, J. (2025). OPEN ACCESS JURNAL RIPTEK ANALISIS HIGHEST AND BEST USE (HBU) LAHAN DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG. In *Terboyo Kulon, Kec. Genuk, Kota Semarang Jurnal Riptek* (Vol. 4, Issue 148). http://riptek.semarangkota.go.id38.http://riptek.semarangkota.go.id

[12] Ikbal, M., Anggara, R., Rosanti, I., Teknik Sipil, J., Negeri Pontianak, P., & Barat, K. (2022). *Retensi _Rekayasa Teknik Sipil PERENCANAAN MANAJEMEN KONSTRUKSI PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA 5 LANTAI KOTA PONTIANAK CONSTRUCTION MANAGEMENT PLANNING FOR A SIMPLE 5 STOREY APARTMENT FOR RENT IN PONTIANAK* (Vol. 2, Issue 2).

[13] Rahman, Q. R., & Apriadi, F. (2021). ANALISIS KELAYAKAN FINANCIAL PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH TOKO (RUKO) DENGAN METODE LIFE CYCLE COST (LCC) (STUDI KASUS PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH TOKO (RUKO) DI KECAMATAN CENRANA, KABUPATEN MAROS). *ILTEK : Jurnal Teknologi*, *16*(02), 102–106. https://doi.org/10.47398/iltek.v16i02.54

[14] Pramudya Restuning Kawedar, H., Trisiana, A., & Arifin, S. (2022). Analisis Tingkat Kerusakan Dan Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung Rusunawa Putri Universitas Jember. *Journal of Applied Civil Engineering and Infrastructure Technology*, *3*(1), 1–6. https://doi.org/10.52158/jaceit.v3i1.148

[15] Teguh Subagyo, P., Wilayah DJKN Banten, K., Keuangan Republik Indonesia, K., & Wilayah DJKN Jawa Barat, K. (n.d.). *PENERAPAN METODE PENGEMBANGAN LAHAN (LAND DEVELOPMENT ANALYSIS) DALAM PENILAIAN TANAH* (Vol. 2).

[16] Supramono, F., Purnomo, F., Trijanto, D., Manajemen, D.-I., Konstruksi, R., Sipil, J. T., Malang, P. N., Jurusan, D., & Sipil, T. (2024). PERENCANAAN BIAYA DAN JADWAL PELAKSANAAN PROYEK PEMBANGUNAN PABRIK ROKOK KALENG GUDANG GARAM SKM UNIT 5 KEDIRI. In *JOS-MRK* (Vol. 5, Issue 3). http://jos-mrk.polinema.ac.id/

[17] Apdeni, R., Citra, Z., Dwiyanto Wibowo, P., & Malinda, Y. (n.d.). *OPTIMASI PROPORSI SUMBER DAYA PROYEK DENGAN MENGGUNAKAN APLIKASI JAVA PADA BANGUNAN KONSTRUKSI PABRIK*. http://ejournal.unp.ac.id/index.php/cived/index

[18] Laena, H., & Raflis. (2023). Highest and Best Use (HBU) Analysis on Vacant Land in Jakarta Garden City, East Jakarta. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, *1203*(1). https://doi.org/10.1088/1755-1315/1203/1/012045